Lau Hock Lai dan lain-lain lwn On bin Hj Abdullah dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (MUAR) — SAMAN PEMULA NO 24(L)720 TAHUN 2007
UMI KALTHUM PK
7 DECEMBER 2009

Undang-Undang Tanah — Jualan tanah — Kaveat — Kemasukan kaveat — Sama ada defendan-defendan mempunyai kepentingan berdaftar atau hak terhadap hak milik atau kepentingan di bawah s 323(1)(a) Kanun Tanah Negara — Sama ada kaveat menjejaskan perjanjian jual beli tanah dengan pentadbir-pentadbir bersama

Plaintif telah memasuki lima perjanjian jual beli tanah di bawah lima pegangan berasingan (tanah-tanah tersebut) yang terletak di Mukim Jorak, Daerah Muar, Johor dengan tiga orang pentadbir bersama harta pusaka si mati. Wang cagaran telah dibayar kepada peguam cara kedua-dua defendan yang menjadi pemegang amanah. Geran surat kuasa mentadbir *de bonis non* untuk harta pusaka tersebut telah diberikan kepada empat orang pentadbir bersama. Mahkamah Tinggi Muar melalui saman pemula membenarkan transaksi jual beli tanah-tanah tersebut. Kaveat-kaveat persendirian ke atas tanah-tanah tersebut yang dimasukkan defendan kedua dimansuhkan oleh Pentadbir Tanah Daerah Muar di atas permohonan pentadbir-pentadbir bersama harta pusaka si mati. Seterusnya, defendan pertama mendaftar kaveat persendirian ke atas tanah-tanah tersebut. Defendan-defendan menyatakan mereka merupakan waris (antara 51 orang waris) kepada harta pusaka si mati dan oleh itu mereka tidak bersetuju dengan transaksi jual beli tanah-tanah tersebut di antara plaintif-plaintif dengan pentadbir-pentadbir bersama harta pusaka si mati. Defendan-defendan memasukkan kaveat persendirian untuk menjaga kepentingan mereka dan waris-waris yang lain. Plaintif-plaintif gagal menyempurnakan pindah milik lima tanah-tanah tersebut kerana kaveat persendirian yang didaftarkan defendan kedua dan defendan pertama secara berturut-turut. Plaintif-plaintif memohon, antara lain, bahawa semua kaveat persendirian ke atas kelima-lima tanah tersebut dibatalkan; dan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Muar mendaftarkan penyampaian pembatalan semua kaveat tersebut.

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintif-plaintif:

(1) Plaintif-plaintif adalah orang yang terkilan (aggrieved person) bagi maksud peruntukan s 327(1) Kanun Tanah Negara('KTN') berdasarkan fakta bahawa plaintif-plaintif telah memasuki lima perjanjian jual beli

tanah tersebut dengan pentadbir-pentadbir bersama harta si mati setelah pentadbir-pentadbir bersama memperoleh persetujuan Mahkamah Tinggi untuk berbuat demikian. Seterusnya, plaintif-plaintif telah mendepositkan wang cagaran kepada peguam cara sebagai pemegang amanah. Maka, kaveat persendirian defendan pertama telah mengefekkan hak-hak perundangan plaintif-plaintif ke atas tanah-tanah tersebut (lihat perenggan 4).

(2) Berdasarkan kes *Khoo Teng Seong v Khoo Teng Peng* [1990] 3 MLJ 37, adalah jelas bahawa kedua-dua defendan telah memasukkan kaveat-kaveat tersebut bukan sebagai menuntut pemilikan tanah-tanah tersebut ataupun sebagai mempunyai kepentingan berdaftar atau apa-apa hak terhadap hak milik atau kepentingan di bawah s 323(1)(a) KTN (lihat perenggan 8).

(3) Kedua-dua defendan yang menuntut sebagai waris si mati dan salah seorang benefisiari harta pusaka si mati, tidak mendedahkan sebarang kepentingan berkaveat, memandangkan bahawa harta pusaka si mati belum ditadbir secara sempurna seperti yang diakui oleh kedua-dua defendan. Kedua-dua defendan cuma mempunyai hak untuk menuntut daripada pentadbir-pentadbir bersama harta pusaka si mati jika mereka gagal mentadbir harta pusaka si mati dengan baik (lihat perenggan 10).

(4) Borang kaveat yang dikemukakan defendan pertama seperti di lampiran 3 adalah cacat. Defendan pertama merupakan salah seorang daripada 51 orang waris, tetapi kaveat tersebut didaftarkan untuk kesemua lima tanah tersebut di mana defendan pertama telah menyatakan beliau menuntut 'kesemua' bahagian tanah tersebut. Ini bertentangan dengan alasan-alasan tuntutan dalam borang kaveat dan surat akuan defendan pertama. Kecacatan tersebut memudaratkan permohonan defendan pertama; *Tan Heng Poh v Tan Boon Thong & Ors* [1992] 2 MLJ 1 (lihat perenggan 11).

[English summary

The plaintiff entered into five agreements for sale and purchase of lands held under separate titles ('the lands') situated at the Mukim Jorak, Daerah Muar, Johor with three joint administrators of the estate of the deceased. Deposits were paid to the solicitor of both the defendants who were the trustees. The grant of probate de bonis non for the estate had been granted to four of the joint administrators. The Muar High Court via an originating summons allowed the sale and purchase transaction. Private caveats on the said lands entered by the second defendant had been struck out by the Muar Land Administrator on the application by the joint administrators of the estate of the deceased. Subsequently, the first defendant registered a private caveat on the said lands. The defendants contended that they were the beneficiaries (among 51 beneficiaries) to the estate of the deceased and therefore they did not agree

with the sale and purchase transaction between the plaintiffs and the joint administrators of the estate of the deceased. The defendants entered the private caveat to protect their interest and that of other beneficiaries'. The plaintiffs failed to execute the transfer of the five lands as a result of the private caveats entered by the first and second defendants consecutively. The plaintiffs claimed, inter alia, that the private caveat on the five lands be cancelled; and that the Muar Land Administrator registers the service of the cancellation of all the caveats.

Held, allowing the plaintiffs' application:

(1) The plaintiffs were the aggrieved person within the definition of the provision of s 327(1) of the National Land Code('NLC') based on the facts that the plaintiffs had entered into five sale and purchase agreements with the joint land administrators of the estate of the deceased after the joint administrators obtained the consent of the High Court to do so. Further, the plaintiffs had deposited the down payment with the trustees' solicitors. Thus, the first defendant's private caveat had affected the plaintiff's legal rights on the lands (see para 4).

(2) Based on the case of *Khoo Teng Seong v Khoo Teng Peng*[1990] 3 MLJ 37, it was clear that both the defendants had entered the caveats not to claim the possession of the land or as having registered interest or any rights on the title or interest under s 323(1)(a) of the NLC (see para 8).

(3) Both the defendants claimed as the beneficiary of the deceased and one of the beneficiaries under the estate of the deceased, did not disclose any caveatable interest, in view of the estate of the deceased had not been fully administered as admitted by both the defendants. Both the defendants only had the right to claim from the joint administrators the estate of the deceased if they had failed to administer the estate of the deceased properly (see para 10).

(4) The caveat form presented by the first defendant as in encl 3 was defective. The first defendant was one of the 51 beneficiaries, but the caveat had been registered for all the five lands whereby the first defendant had stated that he claimed 'all' parts of the land. This was against the grounds of claim in the caveat form and the letter of declaration of the first defendant. The defect had prejudiced the first defendant's application; *Tan Heng Poh v Tan Boon Thong & Ors* [1992] 2 MLJ 1 (see para 11).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai kaveat, lihat 8(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 4133–4155.

Kes-kes yang dirujuk

Eng Mee Yong & Ors v Letchumanan [1979] 2 MLJ 212, PC (dirujuk)
Khoo Teng Seong v Khoo Teng Peng [1990] 3 MLJ 37, MT (diikut)
Lee Ah Thaw & Anor v Lee Chun Tek [1978] 1 MLJ 173; [1977] 1 LNS 52, MP (dirujuk)
Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v Tan Hor Teng & Anor [1995] 1 MLJ 719; [1995] 3 CLJ 520, MR (diikut)
Macon Engineers Sdn Bhd v Goh Hooi Yin [1976] 2 MLJ 53, MP (dirujuk)
Soon Seng Co Sdn Bhd v Toko Palayakat Jamal (M) Sdn Bhd (formerly known as Abdul Jamal Trading Sdn Bhd) [1999] 5 MLJ 75; [1999] 6 CLJ 397, MT (dirujuk)
Tan Heng Poh v Tan Boon Thong & Ors [1992] 2 MLJ 1; [1992] 1 CLJ (Rep) 316, MA (diikut)
Wu Shu Chen (sole executrix of the estate of Goh Keng How, deceased) & Anor v Raja Zainal Abidin bin Raja Hussin [1997] 2 MLJ 487, MR (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara ss 323(1), (1)(a), (b), (c), 327(1), Borang 19B

Lim Pei Ling (AK Yeong & Co) bagi pihak plaintif-plaintif.
Manian K Marappan (Manian K Marappan & Co) bagi pihak defendan-defendan.

Umi Kalthum PK:

[1] Plaintif-plaintif telah memohon supaya mahkamah membenarkan perintah-perintah seperti berikut:

(a) bahawa kaveat-kaveat persendirian yang dimasukkan ke atas tanah-tanah di bawah pegangan GM1314 Lot 3362, GM1350 Lot 4100, GM1392 Lot 3574, GM1922 Lot 4388 dan GM439 Lot 5431 kesemuanya terletak di Mukim Jorak, Daerah Muar, Johor ('tanah-tanah tersebut') oleh defendan pertama pada 30 Julai 2007 melalui Perserahan No 1932/2007 dibatalkan;

(b) bahawa Pentadbir Tanah Daerah Muar, Johor hendaklah mengindoskan di atas dokumen-dokumen hak milik daftaran tarikh penyampaian pembatalan kaveat-kaveat persendirian tersebut dan hendaklah menandatangani dan memeterai pengindosan tersebut;

(c) bahawa defendan pertama membayar kepada plaintif-plaintif ganti rugi am dan khas dan/atau pampasan akibat daripada kerugian yang dialami oleh plaintif-plaintif;

(d) bahawa defendan pertama dan defendan kedua ataupun wakil dan/atau ejen mereka dilarang daripada memasukkan kaveat-kaveat persendirian ke atas tanah-tanah tersebut;

(e) kos permohonan ini dibiayai oleh defendan pertama; dan

(f) lain-lain relief yang difikirkan suaimanfaat oleh mahkamah ini.

FAKTA KES

[2] Permohonan ini dibuat oleh plaintif-plaintif berdasarkan fakta-fakta seperti berikut.

(a) Plaintif-plaintif telah memasuki lima perjanjian jual beli tanah-tanah tersebut dengan tiga orang pentadbir-pentadbir bersama harta pusaka Hj Omar bin Sabidi, si mati ('harta pusaka') pada 3 Julai 2006. Wang cagaran telah pun dibayar kepada peguamcara sebagai pemegang amanah (lihat eksh LHL-A1 hingga LHL-A5 lampiran (3)).

(b) Geran surat kuasa mentadbir *De Bonis Non* untuk harta pusaka tersebut telah diberikan kepada empat orang pentadbir bersama, iaitu Esah bt Hj Omar, Zahrah bt Omar, Asnan @ Faridah bt Omar dan Jamilah bt Omar pada 9 November 2005. Mahkamah Tinggi Muar melalui saman pemula No 24(L) 635 tahun 2006 telah pada 28 Mac 2007 mempersetujui lima transaksi jual beli tanah-tanah tersebut (eksh LHL-B lampiran (3)).

(c) Defendan kedua memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah-tanah tersebut melalui Perserahan No 371/2007 dan 409/2009 pada 7 Februari 2007 dan 12 Februari 2007 masing-masingnya (eksh LHL-C lampiran (3)).

(d) Pentadbir-pentadbir bersama harta pusaka si mati telah memohon kepada Pentadbir Tanah Daerah Muar untuk memotong kaveat persendirian defendan kedua itu dan kedua-dua kaveat tersebut telah dipotongkan oleh Pentadbir Tanah Daerah Muar (eksh LHL-D dan LHL-E lampiran (3)).

(e) Akan tetapi defendan pertama telah pada 30 Julai 2007 memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah-tanah tersebut melalui Perserahan No 1932/2007 atas alasan-alasan yang sama seperti yang dinyatakan oleh defendan kedua (eksh LHL-F lampiran (3)).

(f) Oleh itu plaintif-plaintif tidak dapat sempurnakan pindah milik lima tanah-tanah tersebut kerana kewujudan kaveat persendirian yang dimasuki oleh defendan kedua dan defendan pertama secara berturut-turut.

PERUNDANGAN YANG TERPAKAI DAN PERTIMBANGAN

[3] Bagi maksud permohonan mereka, plaintif-plaintif perlu mematuhi kehendak s 327(1) Kanun Tanah Negara ('KTN') yang adalah seperti berikut:

327 *Removal of private caveats by the Court*.

(1) *Any person* or body *aggrieved by the existence of a private caveat* may at any time apply to the Court for an order for its removal, and the Court (acting, if the circumstances so require, ex parte) may make such order on the application as it may think just.

(Penekanan ditambah.)

Ini bermakna bahawa plaintif-plaintif perlu menunjukkan bahawa mereka adalah 'aggrieved persons' mengikut s 327(1) KTN itu. Mahkamah bersetuju dan menerima pakai keputusan mahkamah dalam kes *Soon Seng Co Sdn Bhd v Toko Palayakat Jamal (M) Sdn Bhd (formerly known as Abdul Jamal Trading Sdn Bhd)* [1999] 5 MLJ 75; [1999] 6 CLJ 397, di mana YA hakim telah merujuk dan menerima pakai tafsiran 'aggrieved' dalam kes *Wu Shu Chen & Anor v Raja Zainal Abidin bin Raja Hussin* [1997] 2 MLJ 487, tentang tafsiran 'aggrieved person' sebagai 'one whose legal right or interest in property is adversely affected by the wrongful act or conduct of another person or body'.

[4] Mahkamah dapati plaintif-plaintif adalah 'aggrieved persons' bagi maksud peruntukan s 327(1) KTN. Ini adalah oleh kerana plaintif-plaintif telah memasuki lima perjanjian jual beli tanah-tanah tersebut dengan pentadbir-pentadbir bersama harta pusaka si mati setelah pentadbir-pentadbir bersama itu memperolehi persetujuan Mahkamah Tinggi untuk berbuat demikian. Berikutan perjanjian-perjanjian jual beli itu, plaintif-plaintif telah mendepositkan wang cagaran berjumlah RM140,000 kepada peguamcara sebagai *stakeholder*. Adalah jelas kaveat persendirian defendan pertama itu telah mengefekkan hak-hak perundangan plaintif-plaintif ke atas tanah-tanah tersebut.

[5] Setelah plaintif-plaintif membuktikan mereka merupakan 'aggrieved persons', adalah menjadi tanggungjawab defendan-defendan untuk membuktikan bahawa mereka mempunyai kepentingan berkaveat (caveatable interest) — lihat kes Privy Council *Eng Mee Yong & Ors v Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212. Bagi maksud ini, dan berdasarkan keputusan Mahkamah Rayuan dalam kes *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v Tan Hor Teng & Anor* [1995] 1 MLJ 719; [1995] 3 CLJ 520, mahkamah perlu menimbang beberapa perkara dalam tiga peringkat. Tiga peringkat ini adalah seperti yang dinyatakan oleh YA Gopal Sri Ram, hakim Mahkamah Rayuan seperti berikut:

(a) The first stage is the examination of the grounds expressed in the application for the caveat. If it appears that the grounds stated therein are *insufficient in law* to support a caveat, then *cadit quaestio*, and the caveat must be removed without the necessity of going any further (ms 535, perenggan g). Dalam lain perkataan sama ada terdapat kepentingan berkaveat;

(b) The matter does not come to an end once the caveator satisfies the court that his claim as expressed in the application in Form 19B amounts in law to a

caveatable interest. He must go on to show, in appropriate cases, that, based on the affidavits filed, his claim discloses a serious question meriting a trial. This than is the second stage (ms 536, perenggan f-g);

(c) The third stage is arrived at only after the first two hurdles have been crossed by the caveator. Here the question to be asked relates to the balance of justice, or what Lord Diplock termed in *Eng Mee Yong* as 'the balance of convenience'.

SAMA ADA TERDAPAT KEPENTINGAN BERKAVEAT

[6] Seksyen 323(1) KTN membentangkan peruntukan mengenai siapakah yang boleh memasukkan suatu kaveat persendirian. Subseksyen tersebut memperuntukkan seperti berikut:

323 *Application for entry of private caveats*

(1) The persons and bodies at whose instance a private caveat may be entered are —

(a) any person or body *claiming title to, or any registrable interest in*, any alienated land or undivided share in any alienated land or *any right to such title or interest*;

(b) any person or body claiming to be beneficially entitled under any trust affecting any such land interest; and the guardian or next friend of any minor claiming to be entitled as mentioned in paragraph (b).

(Penekanan ditambah.)

[7] Dalam kes *Khoo Teng Seong v Khoo Teng Peng* [1990] 3 MLJ 37, Hakim Lim Beng Choon telah membuat rujukan kepada buku bertajuk *National Land Code* oleh Judith Sihombing di ms 600 di mana beliau telah memetik dari buku itu berkenaan skop s 323(1)(a) KTN seperti berikut:

The terms 'title to' and registrable interest in this paragraph thus refer to:

(a) a claim of ownership of the land which is able to be protected by caveat.

(b) a claim to an interest which gives the right to immediate registration of an instrument of dealing, ie. a registrable interest which is thus able to be protected by caveat. Any lesser interest is able to be included in the definition of 'any right to such title or interest'.

These rights (ie any rights to such title or interest) referred to here would traditionally be defined as unregistrable interests, ie claims to interest which are not capable in their present form of causing a substantive entry to be made on the register ... To be caveatable however these claims must represent claims that can lead to the making of a substantive entry on the register, either because the interest is registrable or because it is one for which equitable relief by way of specific performance (albeit discretionary) can be sought. If the claim does not represent a transaction capable of registration then the claim is not caveatable for

A the caveat procedure is an interim procedure designed to freeze the position until an opportunity has been given to a person claiming a right under an unregister instrument to regularise the position by registering the instrument.

Petikan tersebut telah menerima sokongan badan kehakiman melalui kes Mahkamah Persekutuan *Macon Engineers Sdn Bhd v Goh Hooi Yin* [1976] 2 B MLJ 53 dan kes Privy Council *Eng Mee Yong*.

[8] Maka berdasarkan keputusan kes *Khoo Teng Seng* itu dan *Luggage Distributors*, adalah jelas defendan-defendan telah memasukkan kaveat itu C bukan sebagai menuntut pemilikan tanah-tanah tersebut ataupun sebagai mempunyai kepentingan berdaftar 'falling short of ownership' seperti 'leases', 'charges' dan 'easements' atau apa-apa hak terhadap hak milik atau kepentingan tersebut di bawah s 323(1)(a), manakala perenggan (b) dan (c)tidak terpakai bagi kes ini.

D

[9] Defendan pertama dan defendan kedua telah memberi alasan-alasan bagi menjustifikasikan kemasukkan kaveat mereka dalam surat akuan defendan pertama (eksh LHL-F ms 74–75 lampiran (3)) dan surat akuan defendan kedua (eksh LHL-C ms 61–64 lampiran (3)). Secara ringkasnya, E defendan-defendan menyatakan mereka merupakan waris (antara 51 orang waris) kepada harta pusaka datuk mereka bernama Omar bin Sabidi, si mati. Mereka tidak bersetuju terhadap transaksi jual beli tanah-tanah tersebut di antara plaintif-plaintif dengan pentadbir-pentadbir bersama harta pusaka si mati itu dan memasukkan kaveat itu untuk menjaga kepentingan mereka dan F waris-waris yang lain.

[10] Memandangkan bahawa defendan-defendan menuntut diri mereka sebagai waris si mati dan salah seorang benefisiari harta pusaka si mati, mahkamah bersetuju dengan hujahan peguamcara plaintif-plaintif bahawa G ianya tidak mendedahkan sebarang kepentingan berkaveat defendan-defendan, lebih-lebih lagi memandangkan bahawa harta pusaka si mati belum ditadbir secara sempurna, yang mana diakui oleh defendan-defendan sendiri (lihat perenggan 5–7 afidavit jawapan defendan, lampiran (8)). Defendan-defendan cuma mempunyai hak untuk menuntut H daripada pentadbir-pentadbir bersama harta pusaka si mati jika mereka gagal mentadbir harta pusaka si mati dengan baik. Lihat kes Mahkamah Persekutuan *Lee Ah Thaw & Anor v Lee Chun Tek* [1978] 1 MLJ 173; [1977] 1 LNS 52; *Khoo Teng Seong* dan *Tan Heng Poh v Tan Boon Thong & Ors* [1992] 2 MLJ 1; [1992] 1 CLJ (Rep) 316.

I

[11] Lagipun, apabila rujukan dibuat kepada Borang 19B yang dikemukakan oleh defendan pertama di ms 71–73, eksh LHL-F lampiran (3), didapati borang tersebut cacat. Ini adalah oleh kerana defendan pertama adalah salah seorang daripada 51 orang waris, tetapi kaveat itu telah didaftarkan untuk

kesemua lima tanah-tanah tersebut di mana defendan pertama telah menyatakan beliau menuntut 'kesemua' bahagian tanah-tanah tersebut. Ini adalah jelas bertentangan dengan bukan sahaja 'alasan-alasan tuntutan'nya dalam Borang 19B, tetapi juga surat akuannya di ms 74 yang sama. Mengikut keputusan kes Mahkamah Agung dalam kes *Tan Heng Poh*, kecacatan ini adalah 'fatal'.

[12] Oleh yang demikian mahkamah ini membenarkan permohonan plaintif-plaintif di prayer 1, 2 dan 4 dengan kos sebanyak RM10,000. Dengan itu juga tidaklah perlu bagi mahkamah ini untuk terus menimbang perkara di peringkat kedua dan ketiga sebagaimana diperlukan dalam kes *Luggage Dictributors* itu. Mahkamah telah memutuskan untuk tidak membenarkan prayer 3 demi membolehkan plaintif-plaintif terus menyempurnakan pindah milik lima tanah-tanah tersebut tanpa memanjangkan lagi prosiding ini. Lagipun, plaintif-plaintif cuma telah mendepositkan 10% harga jualan tanah-tanah tersebut dengan peguamcara selama ini.

Permohonan plaintif-plaintif dibenarkan.

Reported by Dilaporkan oleh Masrifah Ravendran